

Ayuda al Deudor Hipotecario, Para crear la Ley de

Ley Núm. 169-2016

9 de agosto de 2016

(P. de la C. 2803)

Para crear la “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, a los fines de requerir al acreedor de un préstamo hipotecario en mora, que antes de iniciar cualquier proceso legal que pueda culminar en una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria, se le ofrezca al deudor hipotecario la alternativa de mitigación de pérdidas (loss mitigation) y sólo tras dicho proceso haber concluido en su cabalidad, y el deudor hipotecario conocer si cualifica o no para dicha alternativa, entonces el acreedor hipotecario podrá comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los datos sobre el mercado hipotecario en Puerto Rico apuntan a una crisis persistente en el mercado de bienes raíces. A juzgar por las cifras de ejecuciones hipotecarias, queda evidenciado que una gran cantidad de familias puertorriqueñas enfrentan el riesgo de perder sus hogares por dificultades en sus finanzas personales. Sobre este particular, los datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (en adelante, OCIF) reflejan que existen alrededor de 20,150 hogares con alto potencial de ejecutarse por la vía ordinaria en los tribunales de Puerto Rico.

Anualmente, la OCIF publica estadísticas de propiedades reposeídas. Estas estadísticas demuestran que durante siete (7) de los últimos ocho (8) años, exceptuando el año 2014, hubo un aumento en la cantidad de propiedades reposeídas en comparación al año anterior. De un somero análisis de los datos presentados por la OCIF, a octubre del 2015 la cantidad de propiedades reposeídas incrementó en un veintiséis por ciento (26%); en tan sólo cinco (5) años 22,329 familias han perdido su hogar en nuestro País. Esta Asamblea Legislativa reconoce que la banca en Puerto Rico ha asistido a los ciudadanos con más de 118,000 alternativas de *loss mitigation* en los pasados siete (7) años.

Así las cosas, esta Asamblea Legislativa toma conocimiento de la existencia del programa de mitigación de pérdidas (loss mitigation). Este programa surgió como parte de una iniciativa del Gobierno Federal y tiene su base legal en la *Real Estate Settlement Procedures Act*, 12 U.S.C. §§ 2601, (en adelante, RESPA). El programa de mitigación de pérdidas está diseñado para prevenir y reducir los préstamos en atrasos mediante alternativas de pago. Cuando un deudor hipotecario utiliza esta alternativa, el acreedor hipotecario, ya sea la institución financiera o bancaria, debe realizar un análisis concienzudo con el propósito de cualificar a dicho deudor y auscultar si puede ser partícipe de los beneficios de la mitigación de pérdidas.

No obstante, esta Asamblea Legislativa ha advenido en conocimiento que, en muchas ocasiones y aunque el deudor hipotecario se encuentre en el proceso de cualificación del programa de mitigación de pérdidas, la oficina legal de la entidad financiera o bancaria ha incoado un proceso legal de demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Esta práctica es conocida como *dual tracking*.

Como parte del proceso de aprobación de las enmiendas a RESPA se enmendó el Reglamento X (78 Fed. Reg. 44686). Dicho reglamento comenzó a regir a partir del 10 de enero de 2014 y regula, entre otros asuntos, los procedimientos de *loss mitigation*.

El Artículo 1024.41 (12 CFR 1024.41) establece: “*Servicers must comply with certain loss mitigation procedures. The procedures differ depending on how far in advance of foreclosure a borrower submits a loss mitigation application. Regulation X does not impose a duty on a servicer to provide any borrower with any specific loss mitigation application. Regulation X does not impose a duty on a service to provide any borrower with any specific loss mitigation option.*”

Los Artículos subsiguientes, 1024.41 (b), 1024.41 (c) y (d), 1024.41 (e), 1024.41 (f), 1024.41 (g) y 1024.41 (h) regulan y establecen los términos para el recibo de una solicitud de *loss mitigation*, la evaluación de una solicitud de *loss mitigation* y si ésta es denegada, la evaluación de una solicitud completa y oportuna, la evaluación de una solicitud incompleta, cuando se deniega una opción en *loss mitigation*, la respuesta del deudor, las prohibiciones para referir a ejecución de la hipoteca y venta en pública subasta y el proceso apelativo.

Aunque existe el Reglamento X, lo cierto es que los deudores hipotecarios padecen una serie de situaciones que no son atendidas en el Reglamento X. Como norma general el Reglamento X ayuda a aquel deudor que haya completado una solicitud de mitigación de pérdidas. La realidad es que el concepto “completar” es uno muy amplio y que puede resultar muy oneroso, complicado y no necesariamente disponible para el ciudadano común. Así las cosas, del ciudadano no cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas según lo dispuesto por la institución financiera, tan pronto se cumplan ciento veinte (120) días de impago, dicho acreedor hipotecario comenzará un proceso de demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria.

La presente Ley evitará que circunstancias que expongan al deudor a situaciones injustas se concreten. Esto porque el acreedor hipotecario no podrá comenzar ningún proceso de demanda en cobro dinero hasta tanto y en cuanto el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas haya terminado. Una vez se cumpla con las disposiciones de esta Ley, el acreedor hipotecario deberá detener cualquier gestión legal y brindar asesoría de buena fe, asistiendo al deudor en su solicitud, una vez exprese su intención respecto al proceso de mitigación y se complete el proceso de presentación de solicitud de mitigación de pérdidas.

Asimismo, esta Ley amplía las garantías que otorga el Reglamento X en un asunto básico, el acceso a la justicia. La realidad es que cualquier persona que esté interesada en hacer valer el Reglamento X lo deberá hacer ante el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB), entidad federal cuyos procedimientos son en inglés. Sin embargo, con esta Ley, cualquier ciudadano podrá utilizar el sistema de tribunales locales, el cual es en español y los procedimientos son más conocidos. Es importante recordar que muchos de los afectados son de escasos recursos y no, necesariamente, tienen una formación académica que los ayude a comprender los procesos burocráticos de los bancos. Por ende, el poder ofrecerle a los ciudadanos una legislación que les ayude en sus asuntos hipotecarios, que no vaya en

contraposición con el Reglamento X, ni con la Ley 184-2012, mejor conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal”, es una gran ayuda ya que es una herramienta adicional que tienen los consumidores para cumplir con sus obligaciones.

Entendemos como un principio básico de justicia el poder proveerle al deudor hipotecario una oportunidad de organizarse, estructurarse y manejar sus finanzas, mientras penda la evaluación que debe hacer una entidad financiera o bancaria respecto a si el deudor cualifica o no para un proceso de mitigación de pérdidas.

No podemos pasar por alto que dentro de nuestra idiosincrasia como puertorriqueños, el poder ser propietarios de nuestro propio hogar es uno de los logros más importantes pues el hogar nos sirve de raíz y cimiento de nuestra familia. Es innegable que muchas de las personas que han emigrado, lo han hecho luego de perder su residencia, pues al quedarse sin hogar propio han sentido que perdieron una de las razones por la cual trabajaban arduamente día a día, y lo que quizás sería la única herencia para sus hijos.

Nos parece devastador que mientras los puertorriqueños luchan por salvar sus hogares, de manera paralela se inicie un pleito de ejecución hipotecaria. Por lo cual, esta propuesta va dirigida a que el deudor hipotecario tenga la oportunidad de atravesar por el proceso de evaluación y recomendación de mitigación de pérdidas sin tener la presión de una demanda judicial por cobro de dinero. Al fin y al cabo tanto el deudor hipotecario como el acreedor se pueden beneficiar.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Esta Ley se conocerá como la “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”.

Artículo 2.-Definiciones

A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se expresa a continuación:

- a. Acreedor Hipotecario- cualquier persona natural o jurídica, ya sea una entidad prestataria o financiera, un banco o una cooperativa, debidamente autorizada por las leyes de Puerto Rico o las leyes de los Estados Unidos de América para conceder, o que conceda, préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal. También se considerará un acreedor hipotecario el tenedor o portador de un pagaré que contenga un gravamen inmobiliario sobre una residencia o vivienda principal en Puerto Rico. Igualmente, para propósitos de esta Ley, “acreedor hipotecario” incluirá aquellas entidades encargadas de administrar y dar servicios a los acreedores hipotecarios relacionados con préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal (en inglés servicer).
- b. Deudor Hipotecario- Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales garantizado con un gravamen hipotecario sobre su

residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean contractualmente responsables de la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

- c. Residencia o Vivienda Principal- Aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata, y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.
- d. Mitigación de pérdidas- Se considera mitigación de pérdidas cualquier programa que el acreedor hipotecario tenga disponible bajo las leyes y reglamentos, tanto locales como federales, que le permita al deudor hipotecario realizar un cambio a su préstamo hipotecario, ya sea a través de un Plan de Pago Especial, Modificación de Hipoteca, *Short Sale* o Entrega Voluntaria, entre otros.
- e. Solicitud de mitigación de pérdidas- Para efectos de esta Ley una solicitud de mitigación de pérdidas será un pedido por escrito que se formalizará completando un formulario que proveerá la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El formulario estará disponible en formato digital en la página web o de forma impresa, tanto en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, en las oficinas del Departamento de Mitigación de Pérdidas o *Loss Mitigation* y en cada una de las sucursales del acreedor hipotecario. El formulario contendrá la información básica del deudor y expresará que sus circunstancias económicas cambiaron adversamente y que desea ser considerado para una alternativa de mitigación de pérdidas o *loss mitigation*. La solicitud será enviada por correo certificado con acuse de recibo o entregada personalmente y ponchada como recibida en la oficina del Departamento de Mitigación de Pérdidas del acreedor hipotecario. Una vez reciba la solicitud debidamente cumplimentada, el acreedor hipotecario deberá solicitar los documentos necesarios e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación, según las exigencias federales. El deudor hipotecario tendrá quince (15) días para entregar los documentos requeridos al acreedor hipotecario, contados a partir del recibo del requerimiento de documentos que haga por escrito dicho acreedor hipotecario. Cumpliéndose estos requisitos se entenderá que una solicitud ha sido debidamente presentada. Lo antes expuesto no le impide al acreedor hipotecario de solicitar los documentos e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación de la solicitud de Mitigación de Pérdidas de la deuda hipotecaria.

Artículo 3.-Obligaciones del Acreedor Hipotecario

Tan pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario, independientemente la cantidad adeudada o el tiempo que haya transcurrido sin que el deudor hipotecario haya hecho algún pago. Se aclara que dentro del tiempo que haya transcurrido se incluyen los ciento veinte

(120) días de impago que podría tener un deudor hipotecario y que le daría la oportunidad al acreedor hipotecario de comenzar una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Bajo esta Ley, el acreedor hipotecario no podría comenzar un proceso legal, inclusive si el deudor posee ciento veinte (120) días de impago o más, si se comenzó un proceso de mitigación de pérdidas en o antes de estos ciento veinte (120) días y el deudor hipotecario no haya sido evaluado anteriormente dentro del término del antes mencionado periodo. Disponiéndose, que un acreedor hipotecario que cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41, según promulgado por el *Consumer Financial Protection Bureau*, se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este Artículo.

En el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso el proceso legal deberá detenerse, según las disposiciones del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. Lo anterior no aplicará en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable.

Artículo 4.-Será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local. También debe asistir al deudor en el proceso de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, de buena fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes. A tales efectos, durante el proceso de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no podrá negarse a aceptar pagos parciales a la deuda.

Artículo 5.-El acreedor hipotecario podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, siempre y cuando se haya culminado el proceso de mitigación de pérdidas establecidos en esta Ley y los procesos del Reglamento X, y habiéndose notificado al deudor hipotecario, preservando los derechos del deudor ya establecidos en la Regulación X para poder apelar cualquier decisión.

Artículo 6.-Cláusula de Separabilidad

Las disposiciones de esta Ley son separables y, si cualquier palabra o frase, oración, inciso, artículo o parte de la presente Ley fuese por cualquier razón impugnada ante un Tribunal y declarada inconstitucionales o nulo, tal sentencia no afectará las restantes disposiciones de la misma.”

Artículo 7.-Esta Ley entrará en vigor sesenta (60) días después de su aprobación.